

Adendorf

## Tu nuevo hogar en el corazón de Adendorf

*Número de propiedad: 22105040*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 240.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 59,57 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	22105040	Precio de compra	240.000 EUR
Superficie habitable	ca. 59,57 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Características	Cocina empotrada
Baños	1		
Año de construcción	1982		

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	20.05.2024	Consumo de energía final	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1982

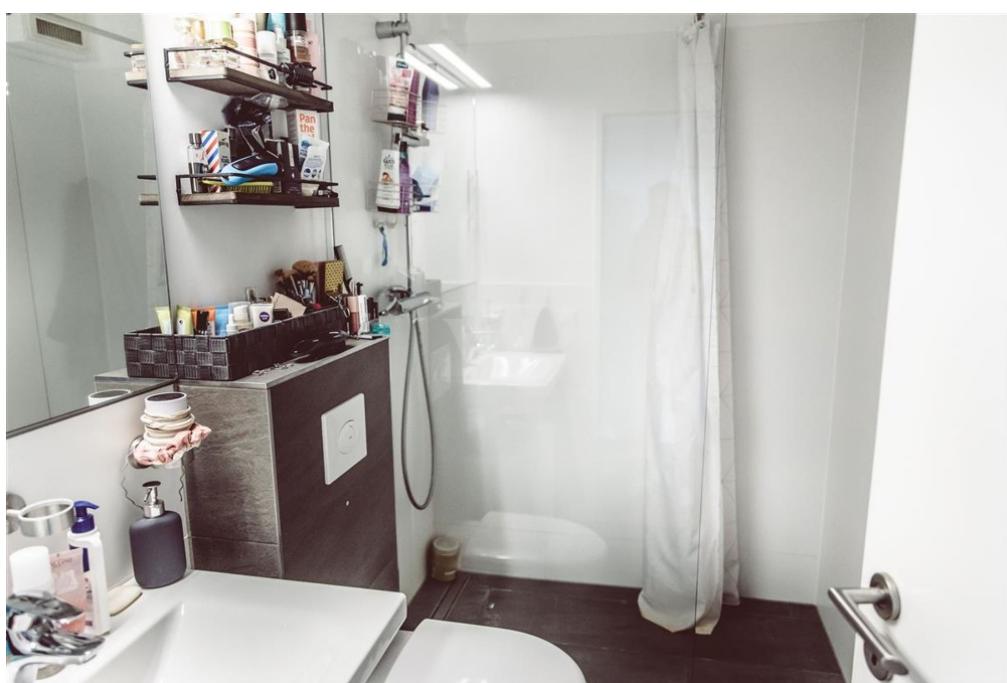
Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

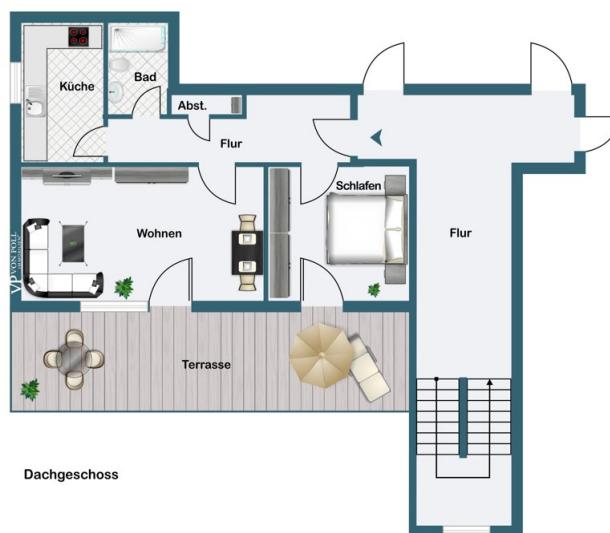


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Una primera impresión

Este moderno apartamento de dos habitaciones se encuentra en la planta superior de un edificio plurifamiliar en una ubicación céntrica en Adendorf. Una espaciosa escalera conduce al pasillo, que da acceso a todas las zonas de estar. El corazón del apartamento es el cómodo salón-comedor, con acceso a una gran terraza en la azotea con impresionantes vistas y amplio espacio para sentarse, barbacoa y sombrilla. Desde el pasillo también se puede acceder al baño, la cocina y el dormitorio. Los aproximadamente 60 metros cuadrados de espacio habitable, sin techos abuhardillados, cuentan con suelos laminados en buen estado y un trastero en el sótano está disponible para almacenamiento adicional. El apartamento está alquilado desde el 1 de octubre de 2022 y genera una renta anual de 7.320 €. Si le interesa esta oportunidad de inversión, no dude en concertar una visita.

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Detalles de los servicios

neue Einbauküche Dez. 2021  
modernes Bad mit Dusche  
Dachterrasse  
Laminatboden  
Renovierung Jan. 2022  
Keller  
Fahrradkeller

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Todo sobre la ubicación

Der beliebte Ort Adendorf liegt etwa vier Kilometer nordöstlich vom Lüneburger Zentrum entfernt und ist mit dem Stadtkern weitgehend zusammengewachsen. Hier leben ca. 11.000 Einwohner zwischen der Ilmenau und dem Elbe-Seitenkanal. Mit Bus- und Bahnverbindungen und dem direkten Anschluss an die Autobahn ist für alle Ziele eine schnelle Anbindung gegeben. Die Kombination aus Dorfzentrum und idyllischer Lage nahe der Natur, bietet Ihnen erholsame Spaziergänge und kurze Wege für Ihre Erledigungen gleichermaßen direkt vor der Haustür. Aber auch Freizeitaktivitäten wie Sport/Fitness, Golf, Freibad, Eislaufen oder Kosmetik- und Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Ebenso Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuung sind in Adendorf in direkter Nähe vorhanden.

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2024.

Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 22105040 - 21365 Adendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)